

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai arti penting dan strategis bagi kehidupan masyarakat di Indonesia. Tanah sebagai sumber kehidupan, karena disinilah setiap orang dapat bercocok tanam untuk memenuhi kebutuhan sehari-hari, tempat mendirikan rumah bersama keluarga melanjutkan keturunan dan sebagai tempat masyarakat adat tanah dianggap mempunyai sifat magis religius.

“Mengingat bahwa hubungan religius antara orang Indonesia dengan tanah masih ada, dan tidak hanya meliputi hubungan individual antara yang bersangkutan saja, tapi menjelma juga sebagai peraturan-peraturan dalam hukum adat”.¹

Dilihat dari sisi hukum adat, masalah tanah mempunyai arti yang penting, disebutkan oleh Soerojo Wignjodipuro, adanya dua sebab tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu:

1. Karena sifatnya

Tanah merupakan satu-satunya harta kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga, toh masih bersifat tetap dalam keadaannya, bahkan kadang malah lebih menguntungkan. Contoh: sebidang tanah yang dibakar, di atasnya dijatuhkan bom, tanah tersebut tidak lenyap, sebidang tanah tersebut akan muncul kembali tetap berujud tanah seperti semula kalau di bawa banjir, misalnya malahan setelah air surut, muncul kembali sebidang tanah yang lebih subur dari semula.

¹ Imam Soetiknyo, *Proses Terjadinya UUPA*, (Yogyakarta, Penerbit Gajah Mada University Press, 1987), hlm. 59

2. Karena fakta

Yaitu suatu kenyataan bahwa tanah itu:

- a. Merupakan tempat tinggal persekutuan
- b. Memberikan penghidupan kepada persekutuan, warga persekutuan yang meninggal dunia dikebumikan
- c. Merupakan pola tempat tinggal dayang-dayang pelindung persekutuan dan roh pada leluhur.²

Hukum pertanahan di Indonesia dipengaruhi oleh sistem hukum yang bersifat kolonial dan feodal sebagai akibat selama ratusan tahun dijajah oleh Belanda, sehingga ada dua macam tanah yaitu tanah-tanah dengan hak barat dan tanah-tanah dengan hak adat, yang berakibat pada perbedaan dalam peralihannya, termasuk perolehan hak melalui jual beli, perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan.

Akibat zaman penjajahan terjadi perlakuan yang tidak wajar terutama pada hukum agraria yang bersifat dualisme, yaitu terhadap tanah-tanah hak barat yang pada umumnya dimiliki oleh golongan Eropa atau yang dipersamakan, mendapat jaminan yang kuat dengan pendaftaran pada daftar umum sesuai dengan hak yang melekat padanya serta bukti hak atas tanah tersebut.³

“Terhadap tanah-tanah hak adat diatur menurut hukum adat dan tidak diberi jaminan dan kepentingan hukum atas hak tersebut, karena tidak didaftarkan pada daftar umum dengan hak atas tanah yang tegas, melainkan hanya diberikan bukti pembayaran pajak saja dan bukan merupakan bukti hak”.⁴

Dengan sistem tertutup dari masyarakat adat tersebut telah cukup membuktikan kepemilikan tanah tersebut karena masing-masing individu di dalam lingkungan masyarakat adat tersebut saling mengenal satu sama lain dengan baik.

² Sorojo Wignjodipuro, *Pengantar dan Asas-asas Hukum Adat*, (Jakarta, Gunung Agung, MCML, XXXII, 1982), hlm. 197.

³ Sajuti Thalib, *Hubungan Tanah Adat Dengan Hukum Agraria di Minangkabau*, (Jakarta, Penerbit Bina Aksara, 1985), hlm.17

⁴ Ibid, hlm.17

Demikian pula dalam hal peralihan hak atas tanah, khusus untuk jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum yang dianut oleh para pihak yang bertransaksi. Bagi golongan Eropa, hukum yang berlaku untuk jual beli tanah berdasarkan hukum perdata. Sedangkan bagi golongan masyarakat pribudi, jual beli tanah berdasarkan hukum kebiasaan.

Secara formal, kewenangan pemerintah untuk mengatur bidang pertanahan tumbuh dan mengakar dari Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 yang menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara untuk dipergunakan bagi kemakmuran rakyat. “Sebelum berlakunya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) dikenal lembaga hukum jual beli tanah, ada yang diatur oleh Kitab Undang-undang Perdata yang tertulis, dan ada yang diatur oleh hukum adat yang tidak tertulis”.⁵

Dengan semakin kompleksnya persoalan hukum pertanahan di Indonesia menyebabkan diundangkannya peraturan dasar pokok-pokok agraria dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, yang lebih populer dengan nama Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu tepat pada tanggal 24 September 1960.

Dengan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal tersebut, sejak itu tanggal 24 September tercatat sebagai salah satu tonggak yang sangat penting dalam sejarah perkembangan agraria/pertanahan di Indonesia pada umumnya dan pembaharuan hukum agraria/hukum tanah di Indonesia pada khususnya.⁶

⁵ Boedi Harsono I, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta, Penerbit Djambatan, 2003), Edisi Revisi, hlm.27

⁶ Ibid, hlm.1

Adapun tujuan pokok Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), sebagaimana disebutkan dalam penjelasannya adalah sebagai berikut :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebagiaan dan keadilan negara dan rakyat terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat adil dan makmur (ekonomis).
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan (politis).
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak tanah bagi seluruh rakyat (hukum).

Menurut putusan Mahkamah Agung (MA) dalam Putusan tanggal 29 Agustus 1970 Nomor 123/K/SIP/70, jual beli tanah dilakukan menurut sistem hukum adat, yang dikenal adanya sistem pemindahan hak yang konstan, karena pendaftaran hanya merupakan tindakan administrasi. Dengan demikian dalam hukum adat pemindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu uang pembayarannya diserahkan pihak pembeli kepada pihak penjual.⁷

Hal serupa juga disebutkan oleh Boedi Harsono, bahwa “dalam hukum adat jual beli tanah bukan perbuatan hukum yang merupakan apa yang disebut perjanjian obligator. Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak dengan pembayaran tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.”⁸

“Bahwa jual beli tanah yang berlaku sekarang ini adalah berdasarkan konsepsi jual beli tanah menurut hukum adat”.⁹ Pesatnya perkembangan ekonomi masyarakat dewasa ini, khusus di bidang pertanahan menyebabkan

⁷ AP Perlindungan, *Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA*, (Bandung, Alumni, 1993), hlm.30.

⁸ Boedi Harsono, I, *Op Cit*, hlm.29

⁹ I.G.N. Sugangga, *Pengantar Hukum Adat*, (Semarang, Universitas Diponegoro, 1994), hlm. 146.

nilai ekonomi dari tanah semakin tinggi dan menyebabkan status hak atas tanah semakin penting karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah semakin penting, karena akan memberikan jaminan kepemilikan atas tanah dan memberi kepastian hukum bagi pemilik tanah yang bersangkutan. Sehingga masalah pembuktian hak tersebut juga menjadi semakin penting, karena sekarang yang mempunyai alat bukti yang kuat atas status tanah yang dimilikinya, tentu akan terjamin pula kepastian hukumnya atas tanah tersebut. Demikian pula bila tanah tersebut akan dialihkan kepada pihak lain, kedua pihak merasa yakin tidak akan terjadi sengketa di kemudian hari mengenai tanah tersebut serta akan memudahkan dalam tata cara dan proses penjualan tanah tersebut.

Mengenai peralihan tanah itu, tidak hanya pihak penjual dan pihak pembeli yang berkepentingan, bahkan ada pihak lain yang mempunyai kepentingan terhadap tanah tersebut akan memperoleh keterangan secara lebih mudah dan tidak timbul keragu-raguan lagi. Kepemilikan tanah tidak hanya menyangkut jangka waktu yang panjang, tapi juga menyangkut kepentingan pihak lain, maka tidak adanya sengketa tanah adalah hal yang diharapkan oleh semua pihak, karena sengketa tanah akan merugikan para pihak yang bersangkutan dengan banyaknya biaya yang dikeluarkan serta waktu yang tersita untuk menyelesaikan sengketa tersebut terbilang cukup panjang dan mahal.

Mengingat pentingnya pendaftaran tanah untuk memperoleh alat bukti hak atas tanah, maka pemerintah untuk pertama kali mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yang uniform dan berlaku secara nasional sebagai konsekuensi

berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. L.N 1997 Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997 dan berlaku 8 Oktober 1997, sebagai pemerintah dari Pasal 19 UUPA.¹⁰

Sejak saat itu telah berlangsung era baru dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah di Indonesia yaitu dengan berlakunya pendaftaran tanah secara seragam di seluruh Indonesia. “Menurut Boedi Harsono, penggantian tersebut berdasarkan kenyataan bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tersebut selama lebih dari 30 tahun belum cukup memberikan hasil yang memuaskan”.¹¹

Praktek transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah di Desa Ngijo Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar, khususnya tanah yang belum bersertipikat masih terdapat ketidakseragaman yang tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), transaksi jual beli tanah yang tidak berseragam tersebut dapat dilihat dari mudahnya transaksi tersebut dilakukan.

Pertama, di sini pihak penjual yang memiliki tanah dan pihak pembeli, cukup bersepakat atas harga tanah yang dijual tersebut, kemudian pihak pembeli akan memberikan sejumlah uang sebagai tanda pembayaran kepada pihak penjual dan pihak penjual menyerahkan tanah tersebut tanpa sehelai tanda terima atau surat apapun, mereka melakukannya atas dasar saling percaya dan pihak pembeli langsung mempati tanah dan menggarap tanah

¹⁰ Ap. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung, Mandar Maju, 1999), hlm.1.

¹¹ Boedi Harsono, I, *Op Cit*, hlm.473

yang dibelinya. Transaksi jual beli secara lisan ini biasanya dilakukan oleh para pihak yang sudah saling mengenal satu dengan lainnya dalam suatu kekerabatan yang kental.

Kedua, cara transaksi jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah ini sebenarnya juga dilakukan secara lisan, tetapi sebagai tanda pelunasan pembelian tanah maka pihak pembeli menyerahkan selebar kwitansi yang berisi sejumlah uang yang telah mereka sepekati sebelumnya dengan pihak penjual. Kemudian pihak pembeli akan menempati tanah yang dibelinya atau langsung menggarap tanah tersebut.

Kedua cara di atas menunjukkan bahwa masyarakat dalam melakukan jual beli tanah atau pelepasan hak atas tanah yang belum bersertifikat tidak mempunyai pedoman secara legal bahkan seolah-olah mereka tidak mengetahui tata cara yang menjadi aturan hukum yang menjadi pedoman kehidupan bermasyarakat. Ironisnya masyarakat menganggap tata cara yang mereka lakukan sah-sah saja, padahal jual beli tanah yang seperti ini di samping diragukan keabsahannya secara hukum juga mudah sekali menimbulkan sengketa, karena selain pihak penjual dan pihak pembeli yang tahu tentang adanya jual beli tersebut, maka pihak lain merasa berkepentingan tidak tahu dasar hak terjadinya perpindahan kepemilikan tanah yang bersangkutan.

Ketiga, tata cara transaksi ini sesuai dengan ketentuan hukum adat. Pihak penjual dan pihak pembeli sepakat terhadap harga jual tanah dan mereka menghadap Lurah/Kepala Desa untuk melakukan jual beli tersebut. Sebagai

tanda telah terjadi jual beli tanah, maka dibuatlah surat jual beli yang dibuat oleh pihak penjual, ditandatangani oleh pihak penjual, pihak pembeli dua orang saksi dan diketahui oleh Lurah/Kepala Desa di mana tanah tersebut berada.

Sesuai dengan pokok permasalahan penelitian, maka yang penulis maksudkan dengan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan memindahkan hak dari satu pihak ke pihak lain. Hak atas tanah yang dimaksud adalah hak milik yaitu hak yang terkuat, turun temurun dan terpenuh yang dapat dipunyai setiap orang, dimana dalam peruntukan dan penggunaannya harus berfungsi sosial. Sedangkan yang dimaksud pengertian jual beli tanah adalah beralihnya suatu hak atas tanah, baik secara keseluruhan maupun sebagian hak dari seseorang ke orang lain atau Badan Hukum dengan cara jual beli, yang nantinya hak yang dialihkan tersebut akan menjadi hak sepenuhnya dari penerima hak/pemegang hak yang baru. Dan hak milik atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah hak milik yang tanahnya belum bersertifikat. Pendaftaran pencatatan mengenai peralihan hak atas tanah. Pencatatan peralihan hak atas tanah di sini maksudnya adalah suatu kegiatan pencatatan administrasi/yuridis bahkan kadang teknis atas beralihnya/berpindahnya kepemilikan suatu bidang tanah dari satu pihak ke pihak lain, yang dalam hal ini peralihannya dikarenakan jual beli.

Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pada Pasal 19, yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah, yang menyebutkan: “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas

tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam PP ini disebut sebagai Pejabat)".

Sebagian besar masyarakat di Desa Ngijo Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar mempunyai hak atas tanah dengan status hak milik. Hak milik di sini merupakan hak atas tanah yang terkuat, maksudnya adalah bahwa hak ini merupakan hak yang paling kuat bila dibandingkan dengan hak-hak lainnya. Dengan terselenggaranya pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, maka masyarakat Kabupaten Karanganyar yang melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut pada pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli, akan mendapat jaminan kepastian hukum mengenai telah terjadinya peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, selain daripada itu akan diperoleh pula surat tanda bukti hak yang sah dan kuat yang disebut dengan sertipikat hak atas tanah.

Jaminan kepastian hukum yang dimaksud disini meliputi :

1. Kepastian hukum mengenai orang/Badan Hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah. Kepastian mengenai siapa yang memiliki sebidang tanah atau subyek hak.
2. Kepastian hukum bidang tanah yang dimilikinya. Hal ini menyangkut letak, batas serta luas bidang tanah/objek hak.
3. Kepastian hukum mengenai hak atas tanahnya.

Demikian juga pada pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 disebutkan bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini.”

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli tersebut, kenyataannya masih banyak masyarakat khususnya di Kabupaten Karanganyar, yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya belum didaftarkan peralihannya pada Kantor Pertanahan setempat dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar, dan dalam proses penyelesaian pekerjaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini terdapat berbagai macam hambatan yang menyebabkan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah ini tidak selesai tepat pada waktunya.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: “PERALIHAN HAK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI KHUSUSNYA YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN PENDAFTARAN HAKNYA DI KANTOR PERTANAHAN (STUDI KASUS DI DESA NGIJO KECAMATAN TASIKMADU KABUPATEN KARANGANYAR)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka rumusan masalah yang dapat penulis sampaikan adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peralihan hak atas tanah karena jual beli khususnya yang belum bersertifikat dan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar?
2. Bagaimana kendala-kendala yang dialami masyarakat dalam pendaftaran tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui peralihan hak atas tanah karena jual beli khususnya yang belum bersertifikat dan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
2. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dialami masyarakat dalam pendaftaran tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dari penelitian ini adalah :

1. Bersifat Teoritis

Bahwa dari hasil penelitian ini diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran di bidang hukum yang mengembangkan disiplin ilmu hukum khususnya di bidang hukum agraria serta untuk mengetahui secara langsung penerapan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat, alasan terjadi ketidakseragaman peralihan

hak atas tanah tersebut, ditinjau dari sudut pandang masyarakat dan instansi yang berwenang serta pelaksanaan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

2. Bersifat Praktis

Setelah diketahui penyebab terjadinya ketidakseragaman dalam peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat serta pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah, maka instansi yang berwenang dan masyarakat yang berkepentingan dapat mengambil langkah-langkah serta cara untuk mengatasi kendala-kendala tersebut yang akan bermanfaat bagi pembangunan, khususnya pembangunan di bidang hukum agraria, karena dengan diketahuinya penerapan suatu ketentuan hukum agraria dan bagaimana tanggapan masyarakat, akan memberikan masukan berupa saran dan kritik dalam rangka untuk menyempurnakan ketentuan hukum yang bersangkutan dan mengambil langkah-langkah strategis guna tercapainya tertib hukum di bidang hukum agraria dan tertib administrasi pertanahan nasional.

E. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian Yuridis Sosiologis. Yuridis adalah penelitian yang bersumber pada Undang-Undang atau hukum yang berlaku. Sosiologi adalah ilmu kemasyarakatan maksudnya sumber data yang diambil langsung pada individu-individu yang ada pada lokasi penelitian.

Jadi penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang melakukan pembahasan terhadap kenyataan atau data yang ada dalam praktek untuk selanjutnya dihubungkan dengan ketentuan Undang-Undang atau hukum yang berlaku.

2. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini penulis mengambil lokasi di Desa Ngijo Kecamatan Tasikmadu Kabupaten Karanganyar khususnya pada masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertifikat serta data pendukung dari pegawai Kantor Pertanahan Karanganyar, Notaris, Kelurahan dan Kecamatan.

3. Sifat Penelitian

Penelitian yang dilaksanakan adalah bersifat diskriptif. Menurut Soeryono Soekanto penelitian yang bersifat diskriptif yaitu : “Kumpulan suatu cara atau jalan untuk memecahkan masalah yang ada sekarang ini, yaitu dengan mengumpulkan data, menyusun, mengklasifikasikan, serta menginterpretasikan tentang arti dari data-data itu”.¹²

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan data sekunder yang meliputi :

a. Data Primer

Data primer yaitu merupakan data yang diperoleh secara langsung dari lapangan yang terdapat pada lokasi penelitian, yang dikumpulkan dengan cara wawancara pada pihak yang bersangkutan

¹² Soeryono Soekanto, 1991, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI, Hal. 10.

untuk memberikan keterangan. Dalam hal ini, data tersebut diperoleh dari wawancara kepada masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang belum bersertifikat serta data pendukung dari pegawai Kantor Pertanahan Karanganyar, Notaris, Kelurahan dan Kecamatan.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang tidak diperoleh secara langsung dari lokasi penelitian, melainkan diperoleh melalui studi pustaka yang bertujuan memperoleh landasan teori yang bersumber dari berbagai peraturan perundang-undangan, literatur, dokumen atau arsip dan catatan yang ada hubungannya dengan masalah yang akan diteliti

5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data bertujuan untuk mendapatkan data primer dan data sekunder yang selanjutnya akan dianalisis. Guna mendapatkan data primer dan data sekunder dalam teknik pengumpulan data sebagai berikut :

a. Dokumentasi

Mengumpulkan data sekunder yang diperoleh dengan cara mencari, menginformasi dan mempelajari dokumen-dokumen yang ada relevansinya dengan masalah yang diteliti. Selain itu dengan jalan membaca, memahami buku-buku yang berkaitan dengan pelaksanaan perubahan hak milik atas tanah menjadi hak guna bangunan.

b. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan komunikasi secara langsung dengan masyarakat mengenai peralihan hak atas tanah yang belum bersertifikat dan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

6. Metode Analisis Data

Setelah seluruh data yang diperlukan terkumpul secara lengkap, maka langkah selanjutnya adalah analisa data. Analisa data yang dilaksanakan dalam penelitian ini adalah analisa data kualitatif.

Menurut Soeryono Soekanto analisa data kualitatif adalah : “Suatu cara yang menghasilkan data diskriptif analisis, yaitu dengan apa yang dinyatakan responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata dan dipelajari sebagai suatu yang utuh”.¹³

Dalam penerapan analisa data, penulis memakai cara atau model analisa yang disebut analisa data mengalir, artinya menganalisa data dengan mengumpulkan data dari hasil wawancara yang menggunakan sumber-sumber data sekunder yang berupa peraturan-peraturan, perundang-undangan yang berlaku kemudian dengan cermat untuk ditarik menjadi kesimpulan. Setelah data terkumpul dan dirasa telah memenuhi kebutuhan kemudian diolah atau direduksi secara cermat untuk selanjutnya dijadikan sebagai sajian data yang siap untuk ditarik suatu hasil atau kesimpulan.

¹³ Soeryono Soekanto, 1991, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia, Hal. 23

F. Sistematika Penelitian

Penelitian ini disusun dengan menggunakan uraian sistematis, sehingga mendapatkan gambaran yang lebih terarah dan jelas pemahamannya terhadap permasalahan yang diteliti. Adapun sistematika penulisan hasil penelitian ini adalah sebagai berikut :

BAB I: PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang Masalah
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penelitian
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Penelitian

BAB II: TINJAUAN PUSTAKA

- A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Tanah
 - 1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata
 - 2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat
 - 3. Jual Beli Tanah Menurut UUPA
- B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah
 - 1. Dasar Hukum Pendaftaran Tanah
 - 2. Pengertian Pendaftaran Tanah
 - 3. Tujuan Pendaftaran Tanah
 - 4. Asas Pendaftaran Tanah
 - 5. Sistem Pendaftaran Tanah

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah
 7. Conversi
 8. Sertifikat Hak Atas Tanah
- C. Pendaftaran Peralihan Hak Milik Tanah Karena Jual Beli
- D. Tinjauan Umum Tentang Hak Milik Atas Tanah
1. Dasar Hukum Hak Milik Atas tanah
 2. Pengertian Hak Milik Atas Tanah
 3. Subyek Hak Milik Atas Tanah
 4. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah
 5. Hapusnya Hak Milik Atas Tanah

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Deskripsi Lokasi Penelitian
- B. Hasil Penelitian
1. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli
Khususnya Yang Belum Bersertifikat Dan Pendaftaran
Haknya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
 2. Kendala -kendala Yang Dialami Masyarakat Dalam
Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor
Pertanahan Kabupaten Karanganyar.
- C. Pembahasan Hasil Penelitian
1. Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli
Khususnya Yang Belum Bersertifikat Dan Pendaftaran
Haknya Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

2. Kendala-kendala Yang Dialami Masyarakat Dalam Pendaftaran Tanah Yang Belum Bersertifikat Di Kantor Pertanahan Kabupaten Karanganyar.

BAB IV : PENUTUP

- A. Kesimpulan
- B. Saran